

PRIHOD OD IZDAVANJA SOPSTVENIH NEPOKRETNOSTI

Prihodom od izdavanja sopstvenih nepokretnosti smatra se zakupnina u koju se uračunava i vrednost svih izvršenih obaveza i usluga na koje se obavezao zakupac osim obaveza plaćanja troškova nastalih tokom zakupa a koji zavise od obima potrošnje zakupca (električna energija, telefon, voda i slično).

U skladu sa odredbama člana 61. stav 1. tačka 4. Zakona o porezu na dohodak građana („Službeni glasnik RS“ br. 24/2001,....i 5/2015, u daljem tekstu Zakon) prihod od izdavanja sopstvene nepokretnosti oporezuje se kao prihod od kapitala. Oporezivi prihod od izdavanja sopstvenih nepokretnosti, za razliku od ostalih oblika prihoda od kapitala, uključuje se u obračun godišnjeg poreza na dohodak građana.

Prihod od izdavanja nepokretnosti u podzakup smatra se drugim prihodom u skladu sa članom 85. stav 1. tačka 15 Zakona.

Propisano je da se izuzetno prihodi, koje od izdavanja nepokretnosti ostvari preduzetnik koji obavlja delatnost izdavanja nepokretnosti, ne smatraju prihodom od kapitala. Ovi prihodi uključuju se u prihode od samostalne delatnosti.

Nepokretnostima se smatraju:

- zemljište;
- stambene, poslovne i druge zgrade, stanovi, poslovne prostorije, garaže i drugi (nadzemni i podzemni) građevinski objekti, odnosno njihovi delovi (u daljem tekstu objekti).

Oporezivi prihod od izdavanja sopstvenih nepokretnosti čini bruto prihod umanjen za normirane troškove u visini od 25%, ako je on ostvaren iznajmljivanjem stanova, soba i postelja putnicima i turistima za koje je plaćena boravišna taksa normirani troškovi se priznaju u visini od 50% bruto prihoda.

Obvezniku poreza na prihod od izdavanja sopstvenih nepokretnosti, na njegov zahtev, umesto normiranih troškova priznaće se stvarni troškovi koje je imao pri ostvarivanju prihoda ako za to podnese dokaze.

Stopa poreza na prihode od izdavanja sopstvenih nepokretnosti iznosi 20%. Zakupnina se najčešće ugovara u neto iznosu zato je radi obračuna poreza potrebno preračunati neto iznos zakupnine na bruto.

Koeficijent za preračun sa neto na bruto iznos:

- kada su normirani troškovi 25% iznosi 1,176470588;
- kada su normirani troškovi 50% (plaća se boravišna taksa) iznosi 1,111111111;
-

Ako prihod isplaćuje isplatilac koji nije pravno lice ili preduzetnik, porez na prihod od izdavanja nepokretnosti se od 01.01.2014. godine utvrđuje i plaća samooporezivanjem.

Isplatilac prihoda od zakupa nepokretnosti, pravno lice odnosno preduzetnik popunjava poresku prijavu na obrascu PPP-PD.